

「高齢者向けの住まいづくりにおける木造化の取組み」

アーク不動産株式会社 開発事業部 今井邦夫

アーク不動産株式会社のご紹介

- 設 立...平成7年10月
- 事業内容...総合不動産業
 - 所有収益事業
 - 開発事業
 - 分譲事業

アーク不動産株式会社の事業実績01

・アサヒビール西宮工場跡地再開発（開発事業）

敷地面積：約10ha

【事業のポイント】

- 1.地区計画による用途制限
- 2.工業地域での景観重点地区
（西宮市では現在4地区）



アーク不動産株式会社の事業実績02

大津市打出浜商業施設（店舗運営事業）

（平成8年竣工: リノベーション）

8階建て商業施設(延床面積:約42,000m²)

【事業のポイント】

- 1.衣料専門商業施設
→地域密着型商業施設
- 2.中心市街地活性化への寄与



アーク不動産株式会社の事業実績03

西宮北口駅前ビルリノベーション事業

(昭和48年竣工:築45年 耐震改修)

5階建て事務所ビル (銀行+塾) (延床面積:約4,200m²)

【事業のポイント】

1. 運営しながらの耐震改修
2. リノベーション進行中



高齢者向けのすまいづくりにおける木造化取組み事例

市立芦屋高等学校跡地活用事業

＜計画概要＞

敷地面積：17,692.92 m²

用途地域：第二種中高層住居専用地域
第三種風致地区

計画建物：有料老人ホーム(4階建て)
連棟戸建て型サ高住24戸

事業コンセプト

芦屋の森の環境を活かした、
人とまち、まちと人をつなぐ
アクティブエイジングコミュニティ



高齢者向けのすまいづくりにおける木造化取組み事例

配置計画



コミュニティ棟



高齢者向けのすまいづくりにおける木造化取組み事例

- 木造化に取り組むにあたっての課題
 - 建築費
 - 中大規模木造建築での現段階での試算では木造の方が割高。
 - 木造の耐久性・耐震性への思い込み（技術職以外）
 - 耐久性・耐震性で木造の方が劣るという思い込みがある。
 - 会計上の課題（減価償却） ・ REIT等の市場性
 - 減価償却期間が短いため、会計上の利益が圧迫される。そのため、REITが敬遠する。
 - ファイナンスの課題
 - 融資窓口の担当が中大規模木造建築の実績がないため、RC造・S造の要望が入る。
 - 補助金
 - 補助金と事業のスケジュールが合わないと使いにくい。

高齢者向けのすまいづくりにおける木造化取組み事例

- 木造化に取り組むにあたっての課題の解決策
 - 建築費
 - 連棟戸建て型住宅の場合、木造の方が低コストで建設可能。
 - 木造の耐久性・耐震性への懸念（技術職以外）
 - 戸建て分譲住宅事業を行っているため、連棟戸建て型の場合は木造が考え方のベースにあった。また、コミュニティ棟に関しては、連棟戸建ての群の中にあり2階建てのため、自然な流れで木造での検討となった。
 - 会計上の課題（減価償却）・REIT等の市場性
 - 保有収益物件が最近増加して利益が安定したため、節税効果が期待できた。また、保有収益物件としての位置づけのため、現段階では市場性は考慮する必要がなかった。
 - ファイナンスの課題
 - 戸建て分譲住宅事業を行っているため、木造での資金調達がしやすかった。
 - 補助金
 - 連棟戸建て型サ高住では、今回補助金を利用しなかった。

高齢者向けのすまいづくりにおける木造化取組み事例

- 木造化・木質造化を一般的に水平展開するにあたっての課題と今後への期待
 - 建築費の低減
 - 木造のシェアが伸びることや規格型流通木材の活用による建築費の圧縮。また、木造・木質造の得意分野での採用(鉄骨造との競合)。
 - 木造の耐久性・耐震性への懸念の払拭（技術職以外へ）
 - 木造・木質造のメリットからのアプローチ。
 - 会計上の課題（減価償却）・REIT等の市場性
 - 節税効果の有効性のアピールと建築費圧縮による収益率のUP。
 - ファイナンスの課題
 - 低層建物や福祉系建物での木造・木質造のメリットのアピール。
 - 補助金制度
 - 事業スケジュールに合わせた融通性の高い補助金制度。

高齢者向けのすまいづくりにおける木造化取組み事例

- 市立芦屋高等学校跡地活用計画の今後の方針
 - 4階建ての有料老人ホームの木造化の検討
 - ＜課題＞
 - 1. 建築費の圧縮
 - 2. 申請の簡素化による申請スケジュールの短縮
 - 3. 補助金活用が可能かどうかの検証
- 当社での高齢者向け住宅以外での木造の採用と水平展開
 - 1. 商業施設（主にコンビニエンスストア・ドラッグストア）
 - 2. 事務所ビル（中小規模建物）…中小企業ではハードルが高い。
 - 3. 耐震改修における耐震壁CLTの活用